

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА РУМА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
ОДСЕК ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ
Број предмета: ROP-RUM-2408-LOC-1/2025
Заводни број: 353-19/2025
Датум: 24.02.2025. године
22400 Рума

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе Општине Рума, заменик начелника Општинске управе Општине Рума дипл.прав. Нада Харш по Решењу Општинског већа општине Рума бр. 06-101-6/2024-II од 08.11.2024. године и шеф Одељења за урбанизам и грађеве дипл. прав. Љиљана Ђукић Ковачевић по Решењу начелника општинске управе бр. 112-5-6/2024-IV од 17.09.2024. године, а на основу члана 3. и 15. Одлуке о општинској управи општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16, 34/22 и 43/24), члана 53а, 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, бр. 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 и др. закон и 09/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 2., 3., 9. и 15. Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 87/2023), члана 7.,9.,10. и 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. Гласник РС", бр. 96/2023), затим План генералне регулације за насеље Доњи Петровци ("Сл. лист општина Срема" бр. 18/2019 И 32/2024) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/2015), поступајући по захтеву инвеститора Јекић Душана [REDACTED] из Доњих Петроваца, [REDACTED] поднетог путем Пројектног бироа "Студио" из Руме, законски заступник Снежана Ердељац Панић из Руме, под бројем ROP-RUM-2408-LOC-1/2025, Интерни број 353-19/2025 од 03.02.2025. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I за изградњу стамбене зграде са једним станом и уклањање постојећих објеката бр. 1 и 2 на к.п. бр. 353 к.о. Доњи Петровци, укупне површине парцеле 4.200м², на основу Плана генералне регулације за насеље Доњи Петровци („Сл. лист општина Срема” бр. 18/2019 И 32/2024) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС, бр. 22/2015), потребних за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу, која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Категорија објекта: "А"

Класификациони број објекта: 111011

Планирана бруто површина по идејном решењу:

Укупна површина приземља легалних објеката који се задржавају: 300.00 м²

Укупна површина приземља објеката у процесу озакоњења: 380.00 м²

Површина приземља планираног објекта: 119,13 м²

Укупна површина ПРИЗЕМЉА свих објеката на парцели након изградње и озакоњења (заузетост парцеле): 799,13 м²

Надземна БРГП објеката који се задржавају: 300.00 м²

Надземна БРГП објеката у процесу озакоњења: 657.00 м²

Надземна БРГП планираног објекта: 119.13 м²

Укупна надземна БРГП свих објеката: 1076,13 м²

Укупна површина објеката који се уклањају: 266.00 м²

Планирана нето површина по идејном решењу: Нето површина планираног објекта: 102.41 м²

Друго: Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира уклањање објеката 1 и 2, изградња слободностојећег стамбеног објекта, спратности П+0 и бруто површине 119,31м². Нови објекат становања је правоугаоног облика максималних димензија 13.5м² x 10.65м². Укупан индекс изграђености на парцели након уклањања дела постојећих објеката, изградње новог објекта и окончања легализације затечених нелегалних објеката је 0,25 а индекс заузетости 19.02%.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Постојећи објекти:

Бр.1 Породична стамбена зграда - 238 м²

Бр.2 Помоћна зграда - 28 м²

Бр.3 Помоћна зграда - 125 м²

Бр.4 Помоћна зграда - 78 м²

Бр.5 Помоћна зграда - 97 м²

Такође на парцели су геодетским снимком евидантирани и следећи објекти који су, у тренутку издавања локацијских услова, у процесу легализације:

- Помоћна зграда површине приземља од 62 м² и спратности П
- Економска зграда површине приземља 100 м² и спратности П+Пк
- Економска зграда површине приземља 106 м² и спратности П+Пк
- Економска зграда површине приземља 71 м² и спратности П+Пк
- Економска зграда површине приземља 41 м² и спратности П

Објекти које треба уклонити: Објекти број 1 и 2 се уклањају, објекти број 3,4 и 5 се задржавају у постојећем стању док се остали наведени нелегални објекти озакоњују

Планирана намена: Породични стамбени објекат са једним станом за стални боравак

Намена простора, зоне, целине Грађевинско земљиште, зона становања унутар грађевинског подручја, блок 2-1

Врста радова: Рушење и изградња

Правила за формирање грађевинске парцеле: К.П. 353 К.О. Доњи Петровци чини независну грађевинску парцелу.

Пристап јавној саобраћајној површини: Директан пристап Улици Закић Станка Старог, к.п. 625 К.О. Доњи Петровци

Постојећа комунална опремљеност: Парцела је комунално опремљена.

Пре издавања грађевинске дозволе власник НИЈЕ обавезан да плати промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште:

Друго: /

Урбанистички параметри:

- индекс изграђености: /
- индекс заузетости: 50%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката: породични стамбени, стамбено пословни и пословно-стамбени објекат је спратности макс. П+1+Пк (са или без подрума / сутерена)

Правила регулације: /

Предња грађевинска линија: Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена за максимално 6,0м од исте, или на удаљеност на коју је постављено више од 50% објеката у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу удаљеност уколико специфични услови објекта или парцеле то захтевају.

Задња грађевинска линија: Задња грађевинска линија нових објеката је на 1,0м од границе суседне парцеле или на мањој удаљености и на самој граници уз сагласност суседа оверену у суду и уз поштовање минималног међусобног растојања објеката на суседним парцелама (ширина дилатације или половина вишег објекта али не мање од 3,5м).

Бочне грађевинске линије: Нови објекат се гради на минимално 0,5м (изузетно дозвољава се постављање на удаљености мањој од 0,5м од бочне границе ближег суседа или на самој граници са суседом, уз обавезну писмену сагласност суседа оверену у суду, при чему је неопходно испоштовати услов минималног одмицања од суседног објекта за половину висине вишег објеката, али не мање од 3,5м) од границе парцеле ближег суседа, односно на минимално 3,0м од границе парцеле даљег суседа.

Остале зграде на парцели: Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, уз главни објекат, као другог објекта на парцели.

Парцела намењена породичном становању може да садржи највише 3 стамбене јединице.

Градња других објеката на парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Поред главног и другог објекта на парцели могу се градити и помоћни, економски као и пратећи објекти (производни и складишни објекти мањих капацитета).

Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице а према важећој Одлуци о држању домаћих животиња), затим испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

Нивелација:

- **кота терена:** 91,50 м.н.в. ± 0.00
- **кота пода приземља:** Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:
 - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута
 - минимална кота пода приземља пословних (радних просторија) је 0,20м од коте тротоара (или околног терена)
 - кота приземља може бити највише 1,2м виша од коте нивелете јавног или приступног пута
 - високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2м од планиране коте уличног тротоара.
- **кота пода подкровља:** /
- **кота венца:** /
- **кота слемена:** /

Мах. Надзидак: Висина надзидка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише $h=1,8\text{м}$ рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице, а одређује се према конкретном случају.

Светла висина просторије: Светла висина стандардних стамбених просторија може да буде од 2,40м (оптимално 2,70м), пословних просторија треба да буде начелно 3,0м односно зависно од планиране делатности, помоћних просторија (у функцији становања – оставе, гараже) мин 2.20м односно код помоћних просторија у функцији пословања и рада мин. светла висина се одређује у складу са нормативима за планирану делатност.

Отвори: Према суседу на мањој удаљености од 2,5м се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, луксфер призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице, магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење просторија чији је парапет минималне висине 1,80м од пода просторије. Такође, на зиду који је лоциран на заједничкој међи са суседом не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8м, површине до 0,8м².

Испусти на објекту: /

Спољно степениште: /

Обрада слободних површина: /

Најмања дозвољена удаљеност објекта од објекта на суседним парцелама: Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 3,5m (основни габарит са испадом) или за половину висине вишег објекта.

Најмања дозвољена удаљеност објеката (на парцели): Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

Гаража (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0m одстојања (односно на мањем растојању или на граници са суседом уз оверену писмену сагласност суседа и уз услов да се вода са крова своди у сопствено двориште).

Економски објекти се обавезно граде у економском делу парцеле, који је обавезно одвојен и формиран у задњем делу парцеле, односно иза стамбеног дворишта.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на заједничкој граници парцеле.

Други и помоћни објекат се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на прописаним минималним одстојањима од суседне парцеле као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта (тј. међусобни размак не може бити мањи од 3,5m) ако пословни објекат има отворе са те стране.

Смештај возила: За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70м² пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Противпожарна заштита: /

Ограда: Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0м од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцела и сл.), уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

Пристап објекту: Пристап парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, или изузетно, ако се то не може остварити, посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле(а). За грађевинску парцелу намењену породичном становању са пољопривредом производњом мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 4,0м.

Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина: Изградњом објекта не сме се на било који начин угрозити стабилност суседних објеката.

Депонување и евакуација отпадака: Депонување смећа врши се у одговарајуће посуде науређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт

Друго: Озакоњење свих наведених објеката потребно је извршити пре добијања употребне дозволе.

Напомена: Приликом израде пројектно техничке документације у поступку добијања грађевинске дозволе, дозвољења су мања одступања у односу на ИДР ко ји кориштен као основа за издавање ових услова, уз услов да су у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

III ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Према ИДР-у, приложеном уз захтев за издавање локацијских услова, планира уклањање објеката 1 и 2, изградња слободностојећег стамбеног објекта, спратности П+0 и бруто површине 119,31м². Нови објекат становања је правоугаоног облика максималних димензија 13.5м² x 10.65м². Укупан индекс изграђености на парцели након уклањања дела постојећих објеката, изградње новог објекта и окончања легализације затечених нелегалних објеката је 0,25 а индекс заузетости 19.02%.

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Од надлежних имаоца јавних овлашћења за комуналну инфраструктуру прибављено:

Електроенергетска мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити у складу са Условима за пројектовање и прикључење (УПП) заводног броја: 88.1.1.0.-Д-07.17.-52386-25 од 18.02.2025. године, издатим од стране Д.О.О."ЕПС Дистрибуција", Огранак "Електродистрибуција Рума" из Руме.

Водоводна мрежа: Планирани објекат пројектовати и прикључити на водоводну и канализациону мрежу бр. 482/1 од 13.02.2025. године, издат од Јавног предузећа "Водовод" Рума.

Гасоводна мрежа: Техничка информација бр. 20.7.1 од 06.02.2025. године, издата од ЈП "ГАС-РУМА" из Руме.

V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Одсек за спровођење обједињене процедуре, Одељења за урбанизам и грађење, Општинске управе Општине Рума је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова прибавио следеће услове:

Од надлежних органа за послове државног премера и катастра, прибављено:

1. Копија катастарског плана парцеле број: 952-04-094-1814/2025 од 04.02.2025. године

2. Копија катастарског плана водова: 956-302-2167/2025 од 05.02.2025. године

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Услови у погледу примене енергетске ефикасности:

Сви нови објекти који се греју морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12).

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија: /

Услови мере заштите културних добара: /

Услови промене намене земљишта: /

VII Саставни део ових локацијских услова, поред горе наведених услова имаоца јавних овлашћења су и:

- **Урбанистичко-технички услови** број 1/3-15/25 од 12.02.2025. године, израђени од стране Јавног предузећа за урбанизам и изградњу Рума

- **Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре)**, број ИДР-1-1/2025 из јануара 2025. године (Главна свеска и Пројекат архитектуре), у pdf и dwg формату, израђено од стране Пројектног бироа "Студио" из Руме, одговорног пројектанта: Снежане Ерделјац Панић, дипл.инж.арх., бр. лиценце 300 0252 03 потписано електронским потписом у прописаном формату.

УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- Идејно решење-ИДР(0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре), претходно горе поменуто; - Доказ о уплатама (републичка административна такса и такса на име Централног регистра); - Пуномоћје; - Потврда о пријему захтева; - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози.

VIII Ови Локацијски услови **важе две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев. У случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

IX Локацијски услови су основ за израду идејног, односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

X Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и извођачки пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Рума у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, а преко Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, таксиран са 350,00 динара уплаћених на рачун број 840-742251843-73, са позивом на број 32 229 08803, општинска административна такса.

ДОСТАВИТИ:

1. Архиви
2. Инвеститору
3. Имаоцима јавних овлашћења

Обрадила
дипл.прав. Ружица Бабић

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ОПШТИНЕ РУМА
дипл. правник Нада Харш**